

Gérance libre : Le gérant reste tenu au paiement des redevances jusqu'à la date de son expulsion effective, nonobstant les actes du bailleur visant à faire cesser l'exploitation en réponse aux manquements du gérant (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71547	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1212
Date de décision 20190319	N° de dossier 2019/8205/503	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Responsabilité du gérant, Rapport contradictoire, Paiement de la redevance, Obligation du gérant, Inexécution contractuelle, Gérance libre, Fonds de commerce, Expulsion, Expertise judiciaire, Demande reconventionnelle, Confirmation du jugement	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement condamnant le gérant d'un fonds de commerce au paiement de redevances et de dommages-intérêts, la cour d'appel de commerce examine l'exception d'inexécution soulevée par le débiteur. Le tribunal de commerce avait fait droit à la demande du propriétaire du fonds en paiement des redevances dues jusqu'à l'expulsion effective et en réparation des dégradations constatées. L'appelant soutenait que les redevances n'étaient pas dues, le propriétaire ayant lui-même manqué à ses obligations en faisant retirer la licence d'exploitation et les compteurs d'eau et d'électricité, et contestait la valeur probante d'une expertise qu'il prétendait non contradictoire. La cour écarte le moyen tiré de l'exception d'inexécution, retenant que l'expulsion effective n'étant intervenue qu'à une date postérieure à la période litigieuse, la jouissance des lieux est présumée. Elle relève en outre que les démarches du propriétaire visant à la résiliation des abonnements et au retrait de la licence étaient justifiées par les manquements antérieurs et persistants du gérant à son obligation principale de paiement, établis par une précédente décision de justice. Concernant les dommages-intérêts, la cour juge l'expertise parfaitement contradictoire dès lors qu'il ressort du rapport que l'appelant était présent lors des opérations, a fait valoir ses observations et a signé le procès-verbal sans émettre de réserves. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم السيد سعيد (و.) بواسطة نائبته الأستاذة أمينة (د.) بمقال استثنائي مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/12/2018 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 05/11/2018 تحت عدد 4029 في الملف عدد 2489/8205/2018 و القاضي :

في الطلب الاصيلي :

في الشكل : بقبول الدعوى .

في الموضوع : على المدعى عليه السيد سعيد (و.) بأدائه لفائدة المدعي السيد إدريس (م.) مبلغ 42.000,00 درهم واجب كراء الأصل التجاري لمقهى (ه.) الكائنة بأسفل العمارة [العنوان] سيدي سليمان عن المدة من دجنبر 2016 إلى غاية فبراير 2017 مع النفاذ المعجل و مبلغ 60.000,00 درهم كتعويض عن الاضرار اللاحقة بالمقهى و مبلغ 1426,35 درهم عن واجب الكهرباء و بتحميله الصائر على القدر المحكوم عليه و بتحديد مدة الاكراه البدني في حقه في الأدنى و برفض باقي الطلب .

في الطلب المضاد :

في الشكل : بقبول الدعوى .

في الموضوع : برفض الطلب و بتحميل رافعه الصائر.

في الشكل:

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه إلى المستأنف مما يكون معه الطعن بالاستئناف مقدما داخل الأجل القانوني و باعتبار المقال الاستثنائي جاء مستوفيا لكافة شروطه الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف ووقائع الحكم المطعون فيه أن السيد إدريس (م.) تقدم بمقال افتتاحي لدعوى امام المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان بواسطة نائبه و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 27/04/2017 عرض من خلاله أنه ابرم مع السيد سعيد (و.) عقد تسيير حر بخصوص مقهى (ه.) الكائنة أسفل العمارة [العنوان] سيدي سليمان مقابل مشاهرة قدرها 14.000,00 درهم . وأنه استصدر حكما قضى عليه بأداء مبلغ 31.300,00 درهم مقابل واجبات كراء الأصل التجاري عن المدة من ابريل 2015 إلى ماي 2016 و تعويض عن التماطل قدره 5000,00 درهم و فسخ عقد التسيير الحر و افراغه من المقهى تم تأييده استئنافيا مع أداء مبلغ 84.000,00 درهم واجبات الكراء عن المدة من يونيو 2015 إلى نونبر 2016 و تم تنفيذ هذا القرار بتاريخ 13/02/2017 وأن المدعى عليه ترتب بذمته واجبات كراء الأصل التجاري عن المدة من دجنبر 2016 إلى فبراير 2017 بمبلغ 42.000,00 درهم و أنه ألحق بالمقهى و بألياتها خسائر بقيمة 60.000,00 درهم حسبما هو ثابت بتقرير الخبرة و محضر معاينة مجردة و عن فاتورة الماء مبلغ 2112,00 درهم و مبلغ

7282,00 درهم عن ضريبة الاحتلال المؤقت للملك العام و التمس الحكم له بمبلغ 124.951,00 درهم .

وحيث تقدم المدعى عليه بمقال مضاد عرض من خلاله أن المدعى عليه فرعيا أدخل بالتزاماته التعاقدية بفسخ عقدة التزويد بالماء والكهرباء و بإلغاء رخصة الاستغلال و التمس الحكم له بتعويض مسبق قدره 3000 درهم مع إجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض عن الضرر اللاحق به عن الحرمان من الاستغلال عن المدة من 01/07/2016 إلى انتهاء المدة المحددة بالعقد .

وحيث إنه بعد تبادل المذكرات بين دفاع الطرفين تم حجز الملف للمداولة لجلسة 23/01/2018 حيث قضت المحكمة بموجب الحكم عدد 24 في الملف عدد 135/1201/2017 بعدم الاختصاص النوعي للبت في النازلة و إحالة الملف على المحكمة التجارية بالرباط للاختصاص .

وحيث إنه بعد الاحالة و استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إليه أعلاه و هو موضوع الطعن بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

حيث جاء في أسباب استئناف الطاعن ان الحكم المطعون فيه علل قضاءه بخصوص الطلب الاصيلي باستمرارية العمل بالمقهي إلى تاريخ تنفيذ الحكم بالافراغ بتاريخ 23/02/2017 و باستمرارية حيازة المستأنف للمقهي و الحال أن المستأنف عليه قام بتقديم طلب إلغاء رخصة الاستغلال إلى السلطات المعنية حيث صدر أمر إداري بسحبها وبعد خروج اللجنة المحلية المكلفة تم بتبليغ المستأنف بإغلاق المقهي و التوقف عن ممارسة النشاط التجاري ، مما يكون معه مالك الأصل التجاري مخلا بالتزاماته التعاقدية في محاولة منه الضغط على المستأنف من أجل افراغه . وان الأمر لم يقتصر عند هذا الحد بل تعداه إلى تقديم المستأنف عليه لطلب سحب عداوي الماء و الكهرباء من المقهي إلى الوكالة المختصة و بالفعل تم إزالة العدادين و هو الأمر الثابت من خلال محضر المعاينة و الاستجواب و طلب فسخ العقدة المرفق بهذا المقال و أمام هذا الوضع اضطر إلى اغلاق المقهي مما تكون معه مطالبة المستأنف عليه بواجبات الكراء عن هذه المدة غير مستحقة . كما أن محكمة الدرجة الأولى قضت بتعويض المستأنف عليه عن الخسائر المدعى وجودها و المحددة في مبلغ 60.000,00 درهم معتمدة في ذلك على خبرة أنجزت في إطار الأوامر الولائية و في غيبة الأطراف و دون قيام الخبير بالإجراءات القانونية المستلزمة لانجاز هذه الخبرات ودون الاعتماد على وثائق سليمة تثبت هذا الادعاء و دون أن يبدي المستأنف وجهة نظره في الموضوع ووسائل دفاعه وأن ادعاء وجود حفر بالمقهي غير واقعي لانعدام ذلك و أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تصل قيمة الأضرار المدعى إحداثها ودون تحديدها إلى القدر المحكوم به مما يكون معه ما قضى به الحكم المطعون فيه غير صائب و حليف الإلغاء . أما بخصوص المقال المضاد فإن الحكم المطعون فيه قضى برفضه على الرغم من كون المستأنف أوضح في معرض كتاباته ودفعه أن المستأنف عليه أدخل بجميع التزاماته التعاقدية بإقدامه على نزع عداوي الماء و الكهرباء عن المحل و فسخ رخصة استغلال المقهي بشكل غير قانوني مما يكون معه المستأنف محقا في المطالبة باسقاط الوجيبة الكرائية و كذا في المطالبة بالتعويضات المستحقة له عن فوات فرص الكسب و ضياع الزبائن نتيجة الخطأ المعتمد و الواضح من المستأنف عليه . و التمس قبول المقال الاستئنافي شكلا و موضوعا الحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به وبعد التصدي التصريح من جديد برفض طلب المستأنف عليه الأصلي و في المقابل الاستجابة لاقصى ما جاء في مطالبه و تحميل المستأنف عليه الصائر .

وأرفق المقال بنسخة من الحكم المطعون فيه .

وحيث أدلى نائب المستأنف عليه بجلسة 12/03/2019 بمذكرة جوابية جاء فيها أن المستأنف ظل يستغل المقهي إلى أن تم تنفيذ القرار الاستئنافي بالافراغ بتاريخ 13/02/2017 وأن عقد التسيير يخول للمستأنف حق الحصول على عداد مستقل للماء و الكهرباء وأن المستأنف عليه لا يمكن أن يستمر في أداء فواتير الماء و الكهرباء التي تخص المقهي و الحال أن الثابت من عقد التسيير الحر أن هذا المسير هو الملزم بأدائها . وأن المستأنف عليه من حقه المطالبة بأداء واجبات الكراء إلى تاريخ الافراغ . و كذا التعويض المحكوم به عن الخسائر اللاحقة بالمقهي و عن واقعة استيلاء المستأنف على عدة تجهيزات المتتبثة بتقرير الخبرة و بمحضر المعاينة المنجز بتاريخ 23/02/2017 و التمس تأييد الحكم المستأنف.

وحيث إنه بعد إدراج القضية بجلسة 12/03/2019 تخلفت عنها نائبة المستشارف رغم تبليغها بكتابة الضبط و الفي بالملف المذكورة الجوابية أعلاه فتم اعتبار القضية جاهزة و حجتز للمداولة قصد النطق بالقرار في جلسة 19/03/2019 .

محكمة الاستئناف

حيث تمسك المستشارف بأوجه استئنائه المبسوطه أعلاه .

وحيث إنه بخصوص تمسكه يكون المستشارف عليه غير محق في المطالبة بالواجبات الكرائية المحكوم بها لفائدته على أساس أنه استصدر قرارا إداريا بسحب رخصة استغلال المقهى كما قام بفسخ عقدة التزويد بالماء و الكهرباء فالثابت من وثائق الملف أن القرار الاستئنافي المؤيد للحكم الابتدائي القاضي بإفراغ المستشارف من المحل المدعى فيه أنه لم ينفذ إلا بتاريخ 23/02/2017 مما يشكل قرينة على حيازته لهذا المحل إلى غاية هذا التاريخ ذلك أنه لم يثبت بمقبول تنفيذ قرار السلطات المحلية باغلاق المقهى بعد سحب رخصة الاستغلال ناهيك على أن واقعة إعادة تزويد المحل بمادتي الكهرباء و الماء تبقى ثابتة من خلال اشارة تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير سعيد (أ.) إلى أن المستشارف أحدث حفرا بالجدران من أجل جلب مادة الكهرباء من الجيران مما يكون معه ما تمسك به بهذا الخصوص على غير ذي أساس ويتعين رده.

وحيث إنه بخصوص ما عابه الطاعن على الحكم المستشارف فيما قضى به من تعويض استنادا إلى خبرة أنجزت في إطار الأوامر المبنية على طلب و في غيبة الأطراف ودون قيام الخبير بالاجراءات القانونية اللازمة لانجازها ودون أن يبدي وجهة نظره في النزاع فإن المحكمة من خلال مراجعتها لتقرير الخبرة المذكور تبين لها أنها أنجزت بحضور المستشارف و الذي ضمننت تصريحاته في محضر تم التوقيع عليه من قبله و لم يبد أي تحفظ بخصوصها مما يكون معه ما نعه على الخبرة غير جدير بالاعتبار و يتعين رده .

وحيث إنه بخصوص ما أثير بمجانبة الحكم المطعون للصواب فيما قضى به من رفض الطلب المضاد فالثابت من وثائق الملف أن المستشارف أخل بالتزامه باداء واجب الاستغلال منذ بداية سريان عقد التسيير الحر مما حدى بالمستأنف عليه إلى مقاضاته لأداء ما بذمته عن المدة من ابريل 2015 إلى غاية ماي 2015 و كذا عن المدة من يونيو 2015 إلى غاية نونبر 2016 وبالتالي فلا يمكنه التضرع بكون المستشارف عليه قد فوت عليه فرص الكسب و ضياع الزبائن نتيجة الخطا المعتمد منه مادام أن هذا الاخير أقدم على فسخ عقدي التزود بالماء و الكهرباء و إلغاء رخصة الاستغلال بكيفية قانونية مما يكون معه ما أثير بهذا الخصوص على غير أساس و يتعين رده .

وحيث إنه تبعا لما ذكر تبقى أسباب الاستئناف غير مرتكزة على أساس و يتعين ردها و تأييد الحكم المستشارف .

وحيث يتعين تحميل المستشارف الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستشارف مع إبقاء الصائر على رافعه .